



Муниципальное предприятие  
"Архитектурно-планировочное бюро"  
г.Батайск

346880 Ростовская обл., г.Батайск, ул.Ворошилова, 189; тел: 8 (86354) 6-14-16; 8 (86354) 5-84-51  
e-mail: apbprojekt@yandex.ru  
ИНН: 6141010549; КПП: 614101001; р/с 40702810652280100068  
в Юго-Западном банке ПАО Сбербанк г. Ростов-на-Дону

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ  
по вопросу предоставления разрешения  
на условно разрешённые виды использования земельного участка

"Магазины, бытовое обслуживание,  
амбулаторно-поликлиническое обслуживание"

для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010803:388,  
площадью 587 кв. м,

по адресу: Ростовская область, г. Батайск,  
ул. Фрунзе/ ул. Куздышева, д. 158/ 74,



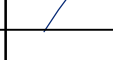

расположенного в территориальной  
зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

заказчик – Печенежская Екатерина Михайловна

77-2023

2023

	Содержание	Стр.
	Пояснительная записка	4-8
	Ситуационный план	9
	Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)	10
	Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)	11
	Фрагмент плана кадастрового квартала ( <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a> )	12
	Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области ( ПЗЗ )	13

Инв. № подл.	Подпись и дата		Взам инв. №						
							77-2023		
	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата			
	Начальник ОП	Семеренко О.П.				06.2023			
	Выполнил	Каланчина Д.Н.				06.2023			
	Проверил	Семеренко О.П.				06.2023			
Содержание							Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
							 Муниципальное предприятие АПБ "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		

## Пояснительная записка

## 1). Общие данные.

Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённые виды использования земельного участка "Магазины, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010803:388, площадью 587 кв. м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Фрунзе/ ул. Куйбышева, д 158/ 74, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

разработано для Печенежской Екатерины Михайловны на основании:

- Договора 77-2023;
- ПЗЗ г.Батайска;
- предоставленных заказчиком документов:
- Топографический план земельного участка, выполненный ООО ИК "ГЕОДАТА";
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.03.2023 № КУВИ-001/2023-61265213.

## 2). Характеристика земельного участка.

Земельный участок по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Фрунзе/ ул. Куйбышева, д 158/ 74 находится в центральной части г.Батайска в существующей застройке. Согласно ПЗЗ города Батайска земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2).

Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.




Кадастровый номер земельного участка 61:46:0010803:388.

Площадь земельного участка составляет 587 кв. м.

Вид разрешённого использования земельного участка по документу – "Для эксплуатации индивидуального жилого дома".

Земельный участок ограничен:

- с севера – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010803:670; по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Куйбышева, 72; разрешённое использование: Общеобразовательные и специализированные школы, непродовольственный магазины, офисы, конторы, организации различных форм собственности;
- с юга – прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной разграниченной территорией (вдоль ул. Фрунзе), входящей в состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:2843, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, по ул. Фрунзе от ул. 1-й Пятилетки до ул. Энгельса, с видом разрешённого использования – линейный объект (улично-дорожная сеть);

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №									
			Изм.	Кол. из.	Лист	док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
	Начальник ОП	Семеренко О.П.						06.2023	Пояснительная записка	П	1
	Разработал	Каланчина Д.Н.						06.2023			4
	Проверил	Семеренко О.П.						06.2023		Муниципальное предприятие АПБ Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска	

- с востока – прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной неразграниченной территорией; разграниченной территорией (вдоль ул. Фрунзе), входящей в состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:2843, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, по ул. Фрунзе от ул. 1-й Пятилетки до ул. Энгельса, с видом разрешённого использования – линейный объект (улично-дорожная сеть);
- с запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010803:14; по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Фрунзе, д. 160; разрешённое использование: Для эксплуатации индивидуального жилого дома.

3). Проектным предложением предлагается предоставить земельному участку по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Фрунзе/ ул. Куйбышева, д. 158/ 74 условно разрешённые виды использования "Магазины, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание" согласно территориальной зоне застройки Ж.2.

4). Земельный участок свободен от застройки.

5). На земельном участке предлагается запроектировать двухэтажное общественное здание с основными задатными размерами 17,6 х 21,5 м. Основные задатные размеры, толщина наружных стен и технико-экономические показатели, указанные в данном проектном предложении, предварительные и могут измениться на стадии проектирования.

Толщина стен здания предварительно принята 430 мм.

Общая площадь одного этажа (предварительно, по внутреннему контуру стен) – 345,5 кв.м

Общая площадь здания\* (предварительно, по внутреннему контуру стен) – 691 кв.м

Проектируемая площадь застройки (предварительно) – 378,4 кв.м.

Процент застройки земельного участка – 64,5 %.

Инв. № подл.	Подпись и дата		Взаминв. №							Лист
1										77-2023
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата						2



Здания и сооружения	Расчётная единица	Предусматривается 1 машино-место на следующее количество расчётных единиц
Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.)	кв. м расчётной площади	40-50
Объекты коммунально-бытового обслуживания: – химчистки, прачечные, ремонтные мастерские, специализированные центры по обслуживанию сложной бытовой техники и др.	Рабочее место приемщика	1-2
– Здания и помещения медицинских организаций	По СП 158.13330	

Проектным предложением принято, что на первом этаже будет располагаться – магазин (в том числе возможно аптека); на втором этаже – половина площади отводится под магазин; другая половина – под объект бытового обслуживания. Согласно ПЗЗ г. Батайска аптека относится к виду “амбулаторно-поликлиническое обслуживание”.

Расчётная площадь может быть высчитана только на стадии проектирования. На стадии проектного предложения расчётная площадь этажа принята ориентировочно 300 кв.м.

$$300 : 50 = 6 - \text{требуется 6 машино-мест.}$$

$(300 : 2) : 50 = 3,-$  требуется 3 машино-места.

ИТОГО для магазина (первый этаж и 1/2 второго этажа) требуется 9 машино-мест.


Из расчёта на 4 работающих сотрудника (предварительно) требуется 2 машино-место.

Расчётные показатели площади приблизительные, уточняются на стадии проектирования.

Формат А/А

ИТОГО ПО ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМУ РАСЧЁТУ ТРЕБУЕТСЯ 11 МАШИНО-МЕСТ ДЛЯ ВРЕМЕННОГО ХРАНЕНИЯ АВТОМОБИЛЕЙ.

Проектным предложением предлагается разместить 5 парковочных машино-мест с разметкой (для временного пребывания автомобилей) на прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территории вдоль ул. Фрунзе; на прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территории вдоль ул. Куйбышева – 3 парковочных места для временного пребывания автомобилей, в том числе 1 машино-место для МГН; на территории земельного участка – 3 парковочных места для временного пребывания автомобилей (преимущественно для сотрудников здания).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взаминв. №						Лист
								3
			1				03.2024	
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата		77-2023		

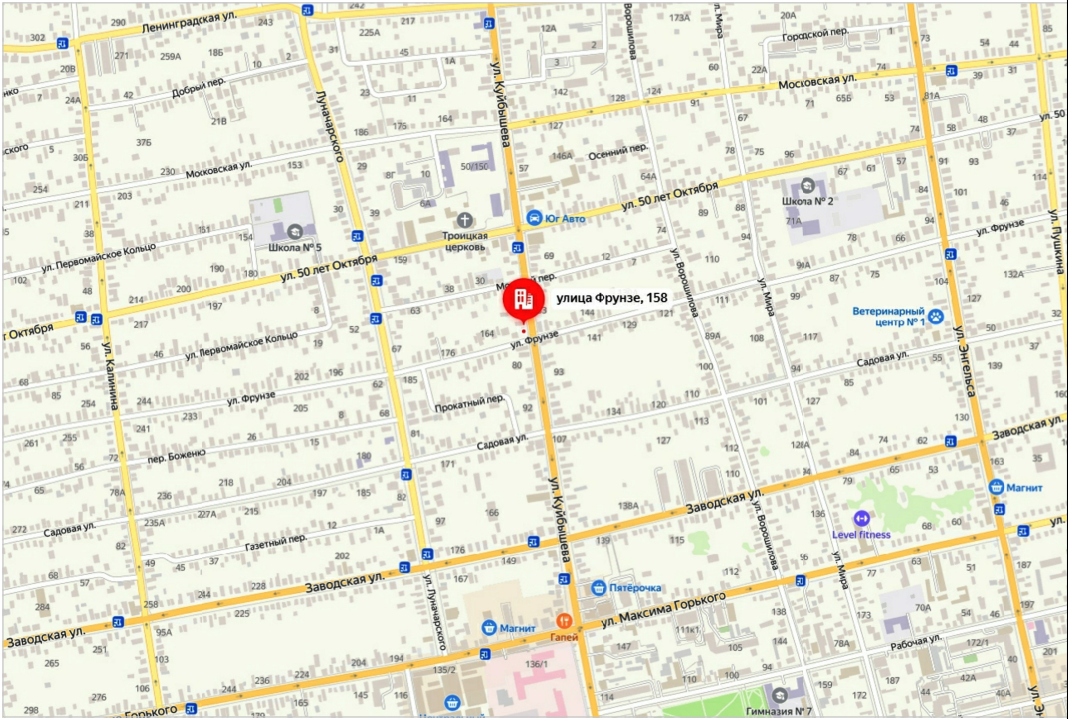
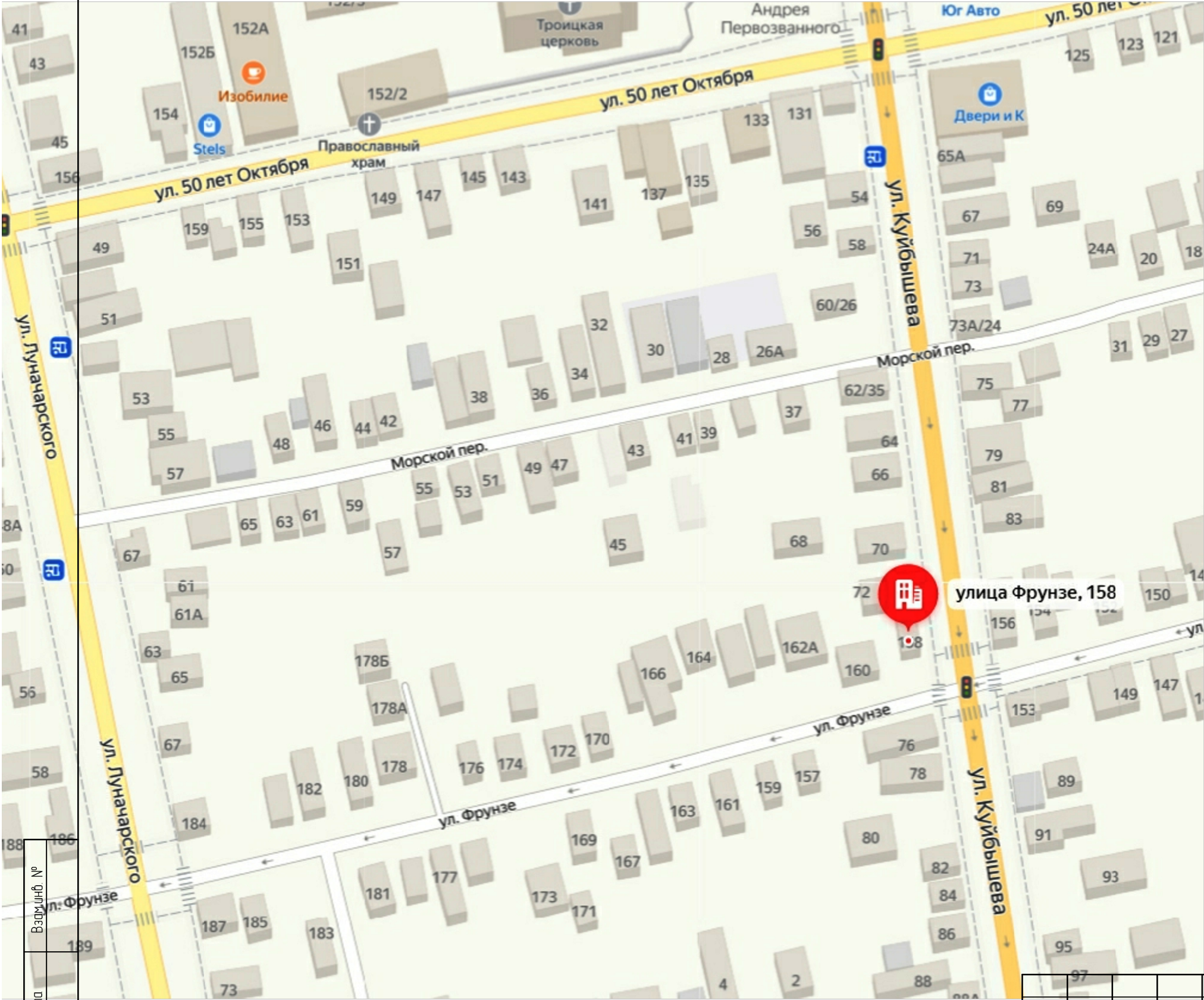
Формат А/

**Условно разрешённые виды использования  
зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)**

Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства
4.4. Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
3.3. Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (аптеки, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взаминв. №						Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	77-2023			4





Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.





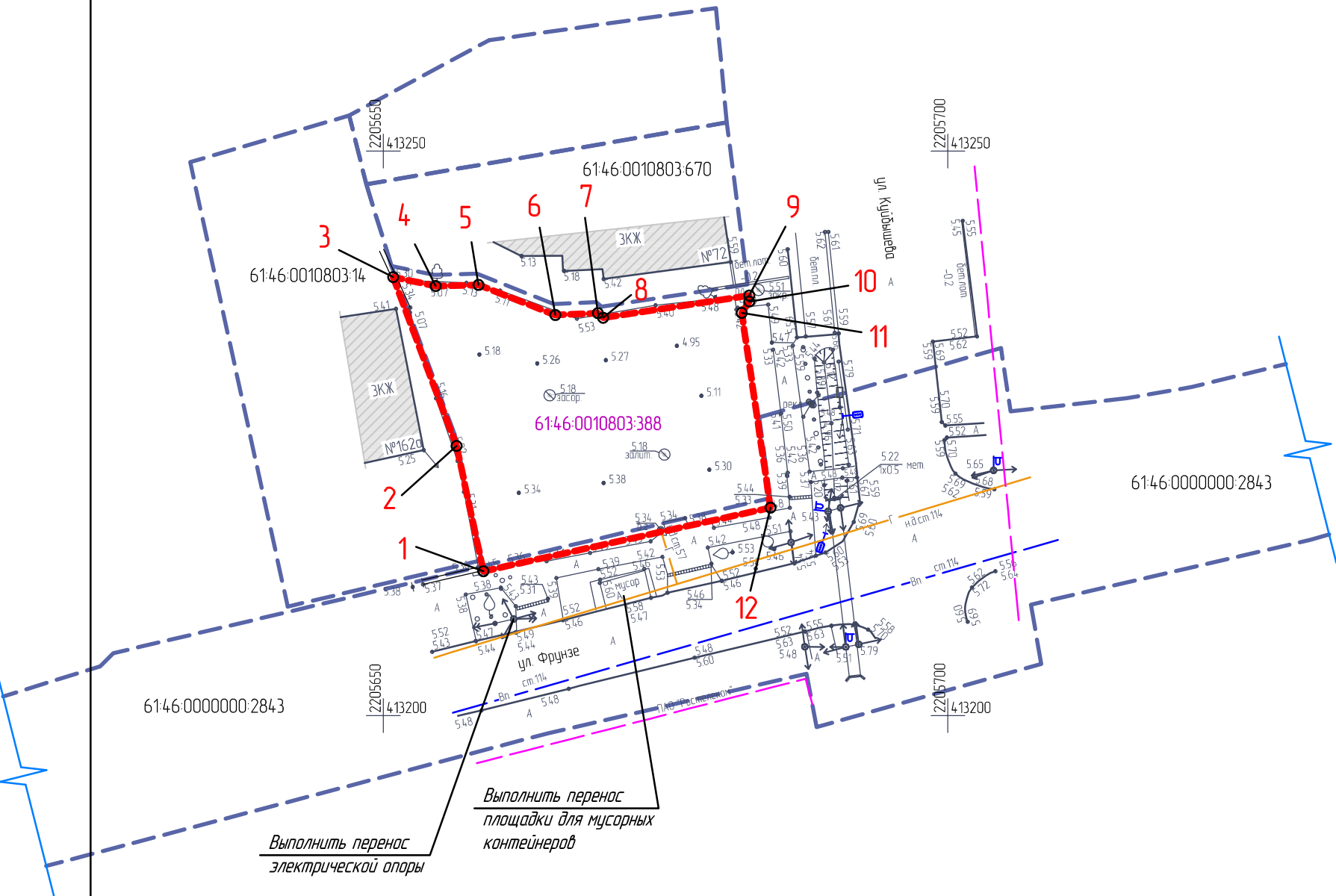
						77-2023-ПЗУ			
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённые виды использования земельного участка "Магазины, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 6146-0010803-388, площадью 587 кв. м, по адресу: Ростовская область, г Батайск, ул Фрунзе/ ул. Куйбышева, д 158/ 74, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				06.2023	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённые виды использования земельного участка	П	1	3
Выполнил	Каланчина Д.Н.				06.2023				
Проверил	Семеренко О.П.				06.2023				
						Ситуационный план		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	



Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	3
1	4 13212.79	2205658.86
2	4 13223.89	2205656.48
3	4 13238.84	2205650.87
4	4 13238.05	2205654.63
5	4 13238.15	2205658.43
6	4 13235.48	2205665.23
7	4 13235.65	2205669.00
8	4 13235.24	2205669.46
9	4 13237.21	2205682.41
10	4 13236.67	2205682.41
11	4 13235.67	2205681.74
12	4 13218.42	2205684.29



Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: Ростовская область, г Батайск, ул Фрунзе/ ул. Куйбышева, д 158/ 74
- Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении
- 1 о — Характерные точки границы земельного участка

Взам.инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	



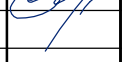

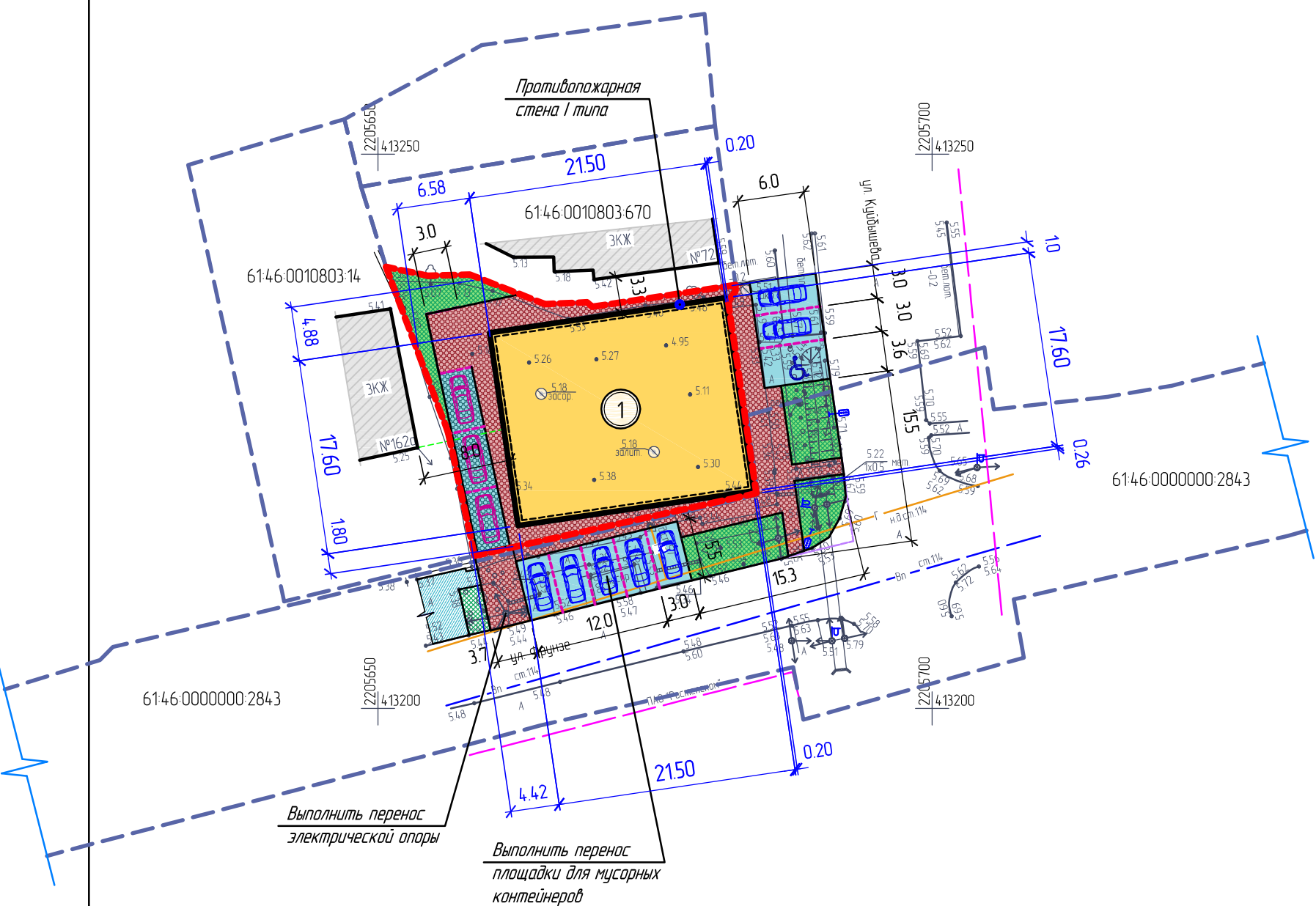
						77-2023-ПЗУ			
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Магазины, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 6146-0010803-388, площадью 587 кв. м, по адресу: Ростовская область, г Батайск, ул Фрунзе/ ул. Куйбышева, д 158/ 74, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				06.2023	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка	П	2	
Выполнил	Каланчина Д.Н.				06.2023				
Проверил	Семеренко О.П.				06.2023				
						Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	

Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)



- Условные обозначения
- Граница земельного участка по адресу: Ростовская область, г Батайск, ул Фрунзе/ ул. Куйбышева, д 158/ 74
  - Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении
  - Порядковый номер строений
  - Асфальтобетон (подъезды, парковочные места для временного пребывания автомобилей на муниципальной территории)
  - Проектируемое покрытие из декоративной бетонной тротуарной плитки
  - Проектируемое покрытие из декоративной бетонной тротуарной плитки (парковки на земельном участке)
  - Озеленение
  - Парковочные места для временного пребывания автомобилей на прилегающей к земельному участку благоустроенной муниципальной территории
  - Парковочное место с разметкой для МГН для временного пребывания автомобиля на прилегающей к земельному участку благоустроенной муниципальной территории
  - Парковочные места для временного пребывания автомобилей (преимущественно для сотрудников) на земельном участке





Примечание

1. Схема планировочной организации земельного участка разработана на инженерно-топографическом плане, выполненном ООО ИК "ГЕОДАТА".

2. Границы земельного участка построены по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.03.2023 № КУВИ-001/2023-61265213.

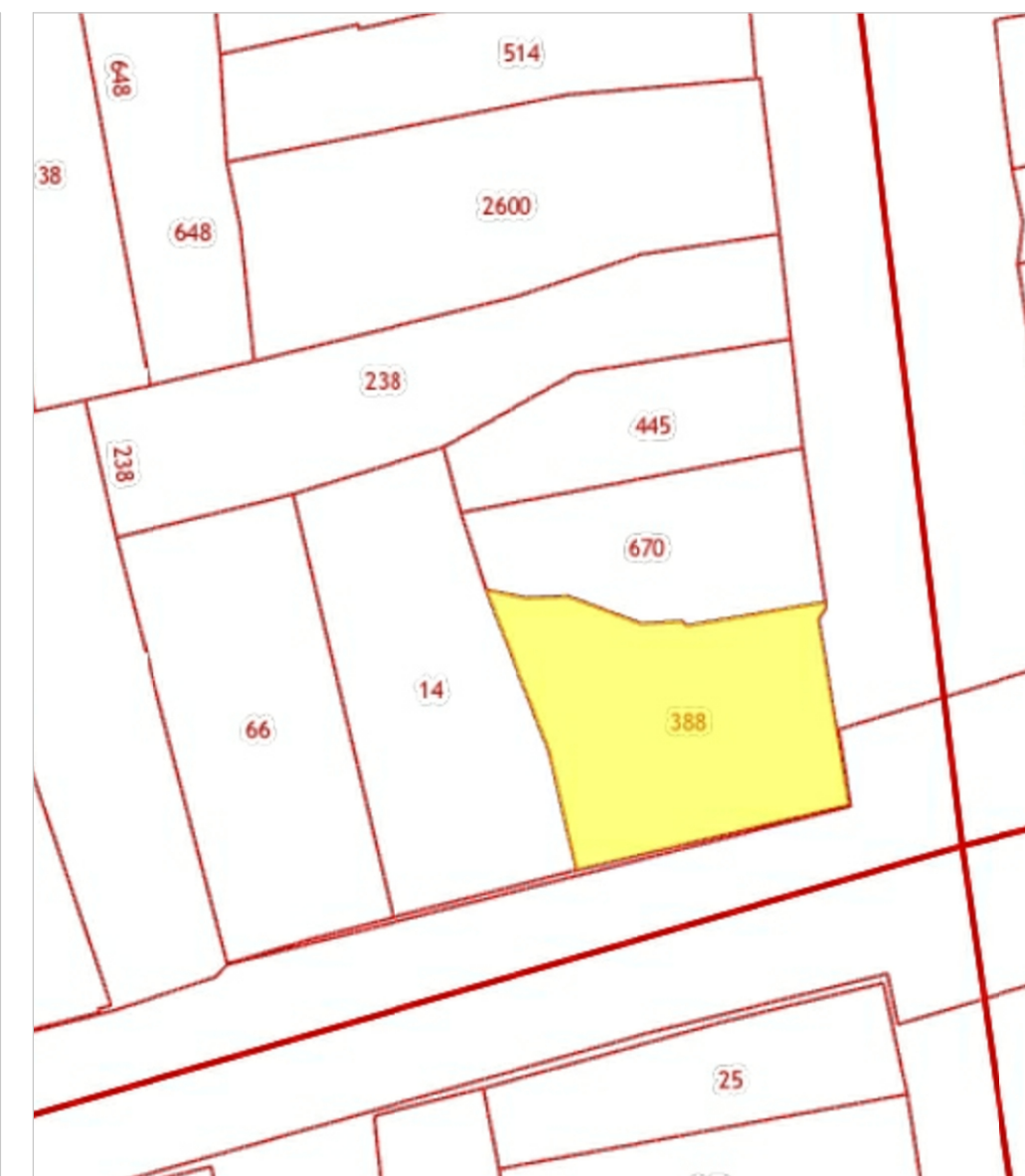
Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Двухэтажное общественное здание	Проектируемый объект

						77-2023-ПЗУ		
1					03.2024	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Магазины, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 6146-0010803-388, площадью 587 кв. м, по адресу: Ростовская область, г Батайск, ул Фрунзе/ ул. Куйбышева, д 158/ 74, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)		
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				06.2023	П	3	Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г Батайск
Выполнил	Каланчина Д.Н.				06.2023			
Проверил	Семеренко О.П.				06.2023			
								
						Схема планировочной организации земельного участка (М 1500)		

Взам.инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	





Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0010803:388
Кадастровый квартал:	61:46:0010803
Адрес:	Ростовская область, г Батайск, ул Фрунзе/ ул. Куйбышева, д 158/ 74
Площадь уточненная:	587 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для эксплуатации индивидуального жилого дома

Земельный участок по адресу:  
Ростовская область, г Батайск,  
ул Фрунзе/ ул. Куйбышева, д 158/ 74

Верхний №

Подпись и дата

Инф. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата

77-2023

Лист

1



Фрагмент карты градостроительного зонирования  
муниципального образования "Батайск" Ростовской области ( ПЗЗ )



Земельный участок по адресу: [Ростовская область, г Батайск,](#)  
[ул Фрунзе/ ул. Куйбышева, д 158/ 74](#)

Земельный участок по адресу: Ростовская область, г Батайск, ул Фрунзе/ ул. Куйбышева, д 158/ 74 находится в центральной части г.Батайска в существующей застройке. Согласно ПЗЗ города Батайска земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2).

Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №
Изм.	Кол.уч.	Лист
Подп.	Дата	Лист
77-2023		
2		